(2)

Serial No. 19364 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 19094

Serial No. 19364 Deed No. 19094

Govt. of Bihar
Sub Registry Office ,Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **06/12/2022** by **Neebha Singh**
A stamp duty of Rs. **2623500**/- and other fees of Rs. **61000**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The names, photographs and fingerprints and signatures of the executants, and their identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as deed no. **19094** in Book No. **1**, Volume No. **386** on pages from **177** to **193** and has been preserved in total **17** pages in C.D. No. **60** / Year **2022**

Signature with Date
(**Aditi Kumari**)
Registering Officer, **Danapur**

Date: 06/12/2022 Token No: 19781 /2022

Scanned By

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

उन्नयन मनोबंध
(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध / विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक-- .12.2022 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :--

श्रीमती निभा सिंह (MRS. NEEBHA SINGH) (PAN--AMSPS3751N, Aadhaar No.-2182 0814 3030, Mobile No.-8210627704), पिता का नाम श्री भरत प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम एवं पत्रालय--बम्हौर खास, थाना--मोहनिया, जिला--कैमूर (भभूआ) (बिहार) वर्तमान निवासी--फ्लैट सं0--501, मुन्डेश्वरी तालुका अपार्टमेंट, मेन रोड, बुद्धा कॉलोनी, पत्रालय--जी0पी0ओ0, थाना--बुद्धा कॉलोनी, शहर एवं जिला--पटना (बिहार), पिन--800001, राष्ट्रीयता--भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

Sub District Registry Office,Danapur

Token Number 19781 | Reg. Year 2022 | Serial Number 19364 | Deed Number 19094

PresType	Name	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little
Claimant	Samrendra Singh (Dir)						
Sig. 6/12/2022							
Presented By	Neebha Singh						
Sig. 06/12/22							
Executant	Neebha Singh						
Sig. 06/12/22							
Identified By	Manish Singh Dangi						
Sig.	6/12/2022						

SCORE Ver.4.0 | Powered by IL&FS Technologies Ltd. | Biometric Captured By 2802sop040



06/12/22

विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता / द्वितीय पक्ष नाम एवं पूरा पता :--
मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्राईवेट लिमिटेड (Mundeshwari Multicon Private Limited), (PAN-AAFCM3466J), जिसका CIN-U45201BR2007PTC013338, दिनांक--26.12.2007 ई0, जिसका कार्यालय--फ्लैट सं0--101, 102, प्रथम मंजिल, अमिताभ कुंज अपार्टमेंट, मेन रोड बुद्धा कॉलोनी, पत्रालय--जी0पी0ओ0, शहर एवं जिला--पटना (बिहार), पिन--800001, द्वारा प्रबंध निदेशक **श्री समरेन्द्र सिंह (SRI SAMRENDRA SINGH) (Aadhaar No.-4840 2329 1762, Mobile No.-9304115678),** पिता का नाम स्वर्गीय सरयु सिंह, निवासी--फ्लैट सं0--501, मुन्डेश्वरी तालुका अपार्टमेंट, मेन रोड, बुद्धा कॉलोनी, पत्रालय--जी0पी0ओ0, थाना--बुद्धा कॉलोनी, शहर एवं जिला--पटना (बिहार), पिन--800001, राष्ट्रीयता--भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानापन्न, कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता / उन्नयनकर्त्ता"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

--: : **सन्दर्भ** : :--

हकियत यह है कि अनुसूची--I में वर्णित भूमि में से कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या--547 में 20 (बीस) कट्ठा समतुल्य 62.5 डिसमिल भूमि को भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से अवर निबंधन कार्यालय--दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक--26--02--2008 ई0 को दस्तावेज सं0--1303, पुस्तक संख्या--1, जिल्द संख्या--21, पृष्ठ संख्या--232 से 242 तक, सी0डी0--4 / 2008 ई0, सिरियल संख्या--1525, टोकन संख्या--1585 / 2008 ई0 के द्वारा श्रीमती कुमकुम राय, पति का नाम स्वर्गीय प्रिय रंजन राय, निवास स्थान ग्राम--सरारी, थाना--शाहपुर, पत्रालय--खगौल, जिला--पटना (बिहार) से खरीद किये थे।

यह कि अनुसूची--I में वर्णित भूमि में से कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या--547 में 30 (तीस) कट्ठा समतुल्य 93.75 डिसमिल भूमि को भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से अवर निबंधन कार्यालय--दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक--08--05--2008 ई0 को दस्तावेज सं0--3234, पुस्तक संख्या--1, जिल्द संख्या--51, पृष्ठ संख्या--563 से 575 तक, सी0डी0--8 / 2008 ई0, सिरियल संख्या--3729, टोकन संख्या--3853 / 2008 ई0 के द्वारा श्री अरूण कुमार लाल, पिता का नाम स्वर्गीय सत्येन्द्र कुमार राय, निवास स्थान ग्राम--सरारी, थाना--शाहपुर, पत्रालय--खगौल, जिला--पटना (बिहार) से खरीद किये थे।

यह कि अनुसूची--I में वर्णित भूमि में से कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या--547 में 20 (बीस) कट्ठा समतुल्य 62.5 डिसमिल भूमि को भूखण्ड स्वामिणी / प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से अवर निबंधन कार्यालय--दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक--16--05--2008 ई0 को दस्तावेज सं0--3430, पुस्तक संख्या--1, जिल्द संख्या--55, पृष्ठ संख्या--1 से 12 तक, सी0डी0--9 / 2008 ई0, सिरियल संख्या--3973, टोकन संख्या--4103 / 2008 ई0 के द्वारा श्री अरूण कुमार लाल, पिता का नाम स्वर्गीय सत्येन्द्र कुमार राय, निवास स्थान ग्राम--सरारी, थाना--शाहपुर, पत्रालय--खगौल, जिला--पटना (बिहार) से खरीद किये थे।

MUNDESHWARI MULTICON (P) Ltd.
Managing Director
06/12/22

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–546 एवं 547 में 40 (चालीस) कट्ठा समतुल्य 1 एकड़ 25 डिसमिल भूमि को भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक–22–05–2008 ई0 को दस्तावेज सं0–3610, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–57, पृष्ठ संख्या–446 से 457 तक, सी0डी0–9/2008 ई0, सिरियल संख्या–4184, टोकन संख्या–4308/2008 ई0 के द्वारा श्री अरूण कुमार लाल, पिता का नाम स्वर्गीय सत्येन्द्र कुमार राय, निवास स्थान ग्राम–सरारी, थाना–शाहपुर, पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये थे।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–547 में 31.5 डिसमिल भूमि को भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक–17–11–2008 ई0 को दस्तावेज सं0–7006, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–106, पृष्ठ संख्या–437 से 448 तक, सी0डी0–17/2008 ई0, सिरियल संख्या–8244, टोकन संख्या–8386/2008 ई0 के द्वारा श्री रामेश्वर राय, पिता का नाम स्वर्गीय शक्लु राय, निवास स्थान ग्राम–उफरपुरा, थाना–दानापुर, पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये थे।

यह कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि में से कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–547 में 62 डिसमिल भूमि को भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** ने अपने खास स्त्रीधन एवं निजी धनराशि से अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा दिनांक–22–11–2008 ई0 को दस्तावेज सं0–7163, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–108, पृष्ठ संख्या–530 से 541 तक, सी0डी0–17/2008 ई0, सिरियल संख्या–8434, टोकन संख्या–8582/2008 ई0 के द्वारा श्री रामेश्वर राय, पिता का नाम स्वर्गीय शक्लु राय, निवास स्थान ग्राम–उफरपुरा, थाना–दानापुर, पत्रालय–खगौल, जिला–पटना (बिहार) से खरीद किये थे।

यह कि उपरोक्त खरीदारी के दिन से भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष **श्रीमती निभा सिंह** उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके वो करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुये, दाखिल–खारीज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हल्का–सरारी के माध्यम से जमाबन्दी सं0–1237, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–21213990007886 4, भाग वर्तमान–11 एवं पृष्ठ सं0–68640 पर लगान अदा करते हुये चली आ रही हैं।

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामिणी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
Managing Director
06/12/22

अवर निबंधन दानापुर (पटना)

16. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

17. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें।

18. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह सहमति हुई है कि उपरी छत, कॉरिडोर, लिफ्ट रूम, जेनरेटर रूम, सेट बैक, सीढ़ी एवं सभी सार्वजनिक स्थानों इत्यादि पर सभी फ्लैट में रहने वालों का समान रूप से उपयोग करने का अधिकार होगा एवं व्यक्तिगत रूप से इस पर किसी का कोई दावा नहीं होगा।

19. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष एवं भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अपने–अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामिणी होगें एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर, वस्तु एवं सेवा कर या किसी भी अन्य प्रकार का का कर/टैक्स से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभाव होगा।

20. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे/अगल–बगल/आगे–पीछे के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

MUNDESHWARI MULTIGON (P) L.
Managing Director
06/12/22

06/12/22

इस तरह भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का विकास एकरारनामा/एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/ आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के बीच इस संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला व्यावसायिक/आवासीय इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत की निर्माण करेगें।

यह कि उपर्युक्त दोनों पक्षों की सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूकम्प अवरोधी बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006/समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।
2. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति/छायाप्रति विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध कर देंगें और यदि भविष्य में उसकी मूल प्रति की जरूरत पड़ी तो उसे भी विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उपलब्ध करायेंगें, जिसे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष कार्य के समाप्ति के पश्चात् वापस कर देगें।
3. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तदनुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी को भेजी जाएगी।

MUNDESHWARI MULTICON (P) Ltd.
Managing Director
06/12/22

06/12/22

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

4. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष सहमत है कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष करेंगे।

6. **यह कि,** दोनों पक्षों द्वारा यह तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के अनुसार कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा आवंटन किया जाएगा वो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 (पचास) प्रतिशत हिस्सा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा दी जाती है।

MUNDESHWARI MULTICOM (P) LTD
06/12/22
Managing Director

06/12/22

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

7. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में अपने मिलने वाले उपरोक्त हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

8. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूमि का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् दोनों पक्ष प्रस्तावित नक्शा के आधार पर एक अनिबंधित हिस्सा का वितरण (Share Distribution) का निष्पादन करेंगे जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा, और उसी के अनुरूप दोनों पक्ष उक्त दुकान/ ऑफिस/युनिट, फ्लैटों/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा।

9. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामिणी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

10. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को विश्वास दिलाते है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कराकर रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा निबन्धन कर सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु स्वीकृति मिलने की तिथि से निर्माण कार्य पाँच वर्ष छह माह इसके अतिरिक्त छह माह का समय विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर सकल भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, निर्माण कार्य का रूक जाना आदि निर्माण कार्य में बाधा न पहुचायें तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
06/12/22
Managing Director

06/12/22

11. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखंड या भूखंड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को प्रथम पक्ष खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

12. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

13. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष इस बात के लिये जवाबदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

14. **यह कि**, इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष नहीं करेंगे।
इसी तरह भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

15. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी का समावेश (लोन) विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक खर्च (लोन), इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष या विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता न है ना होगी।

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
Managing Director

अवर निबंधन अधिकारी (पटना)

21. **यह कि** विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची--1 में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

22. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय--समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने--अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामिणी होंगे तथा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने--अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने एवं किराया पर लगाने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामिणी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

23. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने--अपने हिस्से के विक्री के बाद उसी के अनुसार काबिज--दाखिल वो मालिक मुस्तकिल होकर वो रहकर, दस्तावेज के माध्यम से उनके खरीदारगण अपना--अपना नाम वर्तमान जमाबन्दी धारक के नाम के स्थान पर दाखिल खारीज के द्वारा रजिस्टर--2 में दर्ज कराकर लगान/कर निर्विवाद रूप से पूर्ण भू--स्वामिणी की हैसियत से देय करते रहेगें वो इसके अलावे भी जहाँ--जहाँ वो जिस--जिस महकमे में जरूरत वो अनिवार्य समझेंगें अपना नाम दर्ज करा लेगें, इसमें दोनों पक्ष एवं इनके उत्तराधिकारीगण तथा अन्य किसी को कोई आपत्ति न है वो न होगा।

24. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष घोषणा करते हैं :--

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष को उक्त भूमि से संबधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

MUNDESHWARI MULTICON P...
Managing Director
06/12/22

06/12/22

(iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अपने खर्च से करेंगें।

(iv) कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष किसी बेनामी भूखण्ड स्वामिणी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामिणी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा/किराया पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यो के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा करा सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को अनुसूची--I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

MUNDESHWARI MULTI...
06/12/22
Managing Director

06/12/22

25. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिणी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष वचनबद्ध है कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे एवं किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के किसी भी कार्य में हस्तक्षेप नहीं करेंगे।

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष ने निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम आपसी सहमति से रखा जायेगा, भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के आपसी सहमति से इसके नाम को बदला भी जा सकता है।

28. **यह कि** इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल हैं, विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

29. **यह कि** निर्माण अवधि में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतू व्यवहार में लाये गये सामानों की जॉच किसी भी कार्य दिवस में उचित अवधि के अन्दर कर सकते है इसमें विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को किसी प्रकार का कोई आपत्ति नहीं होगा।

30. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

31. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

32. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय--समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

33. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन की तिथि से लेकर बहुमंजिला इमारत के निर्माण पूर्ण होने तक किसी प्रकार का विघ्न, प्रतिबंध, अवरोध एवं बाधा उत्पन्न नहीं करेगें क्योंकि भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष इस दस्तावेज के निष्पादन के पूर्व ही फर्म के कार्य करने के तरीके से अवगत होकर ही इस दस्तावेज का निष्पादन करने हेतु सहमत हुये हैं।

MUNDESHWARI MULTICON (P) Ltd.
Managing Director
06/12/22

34. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष ने विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये है कि अनुसूची--I में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद--विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक--साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना महानगरीय क्षेत्र/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकारी, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू--अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश/सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी--गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी--गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्चत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष उक्त सम्पत्ति से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची--I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू--भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष और इनके उत्तराधिकारीगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन के द्वारा करेंगें।

MUNDESHWARI MULJEE
Managing Director

अनुसूची--I

विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा बनाये जाने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष के व्यावसायिक परती भूमि का विवरण:--

क्षेत्रफल 437.25 डिसमिल आवासीय परती रैयती भूमि, अवस्थित मौजा--**इमादपुर सरारी, परगना--फुलवारी, थाना--शाहपुर, अवर निबंधन कार्यालय--दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय वो जिला--पटना (बिहार)। जिसका थाना संख्या--44 (चौआलीस), तौजी--बिहार सरकार, खाता संख्या--375** (तीन **सौ** पचहत्तर), **कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या--546** (पाँच **सौ छीआलीस**) का **अंश** एवं **547** (पाँच **सौ सैंतालीस**) का **अंश**, सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹100/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय, दानापुर (बिहार), हल्का--सरारी के माध्यम से कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0--212139900078864, जमाबन्दी सं0--1237, भाग वर्तमान--11 एवं पृष्ठ सं0--68640 पर दिया जा रहा है एवं सम्पत्ति नगर परिषद दानापुर निजामत/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:--

--: : चौहद्दी : :--

उत्तर :-- सुदामा कुमार वगैरह जो पूर्व में ही अपने भूमि पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को विकासकार्य एकरारनामा का निष्पादन एवं निबन्धन कर चुके हैं.
दक्षिण :-- श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष) वगैरह.
पूरब :-- कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या--545.
पश्चिम :-- श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी/प्रथम पक्ष) वगैरह.
नोट :-- उपर्युक्त सम्पत्ति न्युनतम दर पंजी के कोड सं0--165 पर अंकित है वो जोन -- 2 है।
जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹13,11,75,000/-- है।

Neeraj Sir 06/12/22

अवर निबंधन कार्यालय दानापुर (पटना)

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरण:—

ढ़ांचा :— सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :— सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड, ईट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :— भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty का दो तह एवं बाहर की दिवारें प्लास्टर की होगी और Weather Coat से पुती होगी.

दरवाजे :— दरवाजे का चौखट साल लकड़ी का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा.

खिड़कियाँ :— खिड़कियाँ एलुमुनियम का स्लाईडिंग खिड़की होगा।

फर्श :— सिरामिक फ्लोर टाइल्स प्रीमियम क्वालिटी.

शौचालय :— सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल गीजर प्वाईन्ट के साथ, रंगीन Glazed टाइल्स ceiling height तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथ रूम का फ्लोर सिरामिक टाइल्स/ मार्बल का होगा.

रसोई घर :— Granite का कार्यकारी Platform तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी Platform से 24 ईन्च उंची रंगीन टाइल्स, किचेन का फ्लोर सिरामिक टाइल्स/मार्बल का होगा.

लिफ्ट :— ISI Mark या समकक्ष का लिफ्ट होगा.

बिजली व्यवस्था :— मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring-RR/Havells/Anchore या समकक्ष, Pipe for Electric-Malhotra/Durga या समकक्ष Switch-Anchore या समकक्ष।

जेनरेटर :— जेनरेटर kirloskar green/Mahindra या समकक्ष का होगा.

बहुमंजिली इमारत उष्मा/गर्मी प्रतिरोधी एवं जल प्रतिरोधी होगा.

अन्य विवरण

चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था.

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD.
Managing Director

06/12/22

अंचल निबंधन पदाधिकारी
दानापुर (पटना)

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली–भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. मणि सिंह पाण्डे
मीना एवं राम उमेश सिंह
घर सारी
पाना सायर
उसिना पटना
6/12/2022

2. Munna Babu
Add- Chhoti Khagaul
PS – Khagaul
Dist – Patna
06/12/2022

(भूखण्ड–स्वामिणी प्रथम पक्ष का हस्ताक्षर)

MUNDESHWARI MULTICON (P) LTD
Managing Director

(विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों वो भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष एवं विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष वो विकासकर्त्ता द्वितीय पक्ष को पढ़कर सुना व समझा दिया।

प्रारूपकर्ता

Adv.
E.N. 1871/18

अवर निबंधन कार्यालय
दानापुर (पटना)

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs. 0/-	Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs. 0/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs. 0/-	Amt.paid through Bank Challan	Rs. 2684500/-

Registration Fee

FEE PAID												
	A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0		
	A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0		
	A9	0	DD	0	I	0	K1c	0	Mb	0		
	A10	0	E	0	J1	0	K2	0	Na	0		
	B	0	H1a	0	J2	0	Li	0				
										TOTAL:-	0	

LLR + Proc Fee		Service Charge
LLR	0	1000
Proc.Fee	0	
Total	0	

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - 1000

Registering Officer
Danapur

Date: 06/12/2022

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur on Tuesday, 06th December 2022 by Neebha Singh Sri Bharat Prasad Singh by profession Others. Status - Executant

Neebha Singh 6/12/22

Signature/L.T.I. of Presentant

Date:06/12/2022

Registering Officer
Danapur

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Manish Singh Dangi' age '30' Sex 'M', 'Ramashish Singh', resident of 'Sarari, Ps- Danapur, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/12/2022

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur in Book 1 Volume No. 386 on pages on 177 -193, for the year 2022 and stored in CD volume No. CD-60 year 2022 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Registering Officer
Danapur

Date : 06/12/2022

Token No. : 19781 Year : 2022 S.No. : 19364 SCORE Ver.4.1 Deed No . :d No . : 19094

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR46858232011867U
Certificate Issued Date	:	05-Dec-2022 03:10 PM
Account Reference	:	NONACC (CB)/ brpccbk09/ DANAPUR/ BR-PAT/ DNP
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-BRBRPCCBK09764114193798809U
Purchased by	:	MUNDESHWARI MULTICON PRIVATE LIMITED
Description of Document	:	Not Applicable
Property Description	:	Not Applicable
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	Not Applicable
Second Party	:	MUNDESHWARI MULTICON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid By	:	MUNDESHWARI MULTICON PRIVATE LIMITED
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	26,23,500(Twenty Six Lakh Twenty Three Thousand Five Hundred only)
Reg. fee (Rs.)	:	60,000 (Sixty Thousand only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero)
Discore SC (Rs.)	:	1,000 (One Thousand only)
Total Amount (Rs.)	:	26,84,500 (Twenty Six Lakh Eighty Four Thousand Five Hundred only)

CO-OPERATIVE BANK DANAPUR

Do not write/type below this line

0018405585

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

Serial No. :- 4236 Deed No. :- 4139

Govt. of Bihar
Sub-Registry Office, Danapur
Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **29/05/2025** by **Neebha Singh.** A Stamp Duty of **Rs. 376600/-**, Registration Fee of **Rs. 20000/-** and other Fees of **Rs. 500/-** have been paid in it. The document was found admissible.The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants, and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.

This document has been registered as Deed No. **4139** in Book No. **1** Volume No. **117** on pages from **1** to **22** and has been preserved in total **20** page in database.

29/5/25
Signature with Date
Kumari Sweety
Registering officer, **Danapur**

Date : 29/05/2025 Application No. : **250500659051**

उन्नयन मनोबंध

(Development Agreement)

यह उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा आज दिनांक–29–05–2025 ई0 को निम्न पक्षों के बीच निर्विवाद रूप से निष्पादित किया गया।

भूखण्ड स्वामिणी प्रथम पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–

श्रीमती निभा सिंह (MRS. NEEBHA SINGH), (D.O.B.-19-01-1968/Aged about-57 Years, Mobile-7061814040, PAN-AMSPS3751N, Aadhaar-2182 0814 3030), पति का नाम श्री समरेन्द्र सिंह, निवास स्थान–फ्लैट सं0–501, तालुका अपार्टमेंट, सरयु कॉम्पलेक्स, मेन रोड, बुद्धा कॉलोनी, पत्रालय–जी0पी0ओ0, थाना–बुद्धा कॉलोनी, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, राष्ट्रीयता–भारतीय, (इसमें इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानपन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि सम्मिलित हैं), जिन्हें आगे **"भूखण्ड स्वामिणी"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

Scanned by.....

Sub-Registry Office, Danapur (2802)

Application No	250500659051	Registration year	2025	Serial No	4236	Deed No	4139

Details Captured By Office							Details from UIDAI (if Consent Yes)	
Party Details	Photo	Thumb	Index	Middle	Ring	Little	Aadhaar Photo	eKYC Detail
Party Type : Executant **Name :** Neebha Singh **Sign & Date**								**Name :** Neebha Singh **Date & Time :** 29/05/2025 03:58 PM **Aadhaar :** ********3030
Party Type : Claimant **Name :** Samrendra Singh Authorized By Mundeshwri Multicon Pvt Ltd (Organization) **Sign & Date**								**Name :** Samrendra Singh **Date & Time :** 29/05/2025 03:57 PM **Aadhaar :** ********1762
Party Type : Identifier **Name :** Braj Kishore Singh **Sign & Date**							N/A	
Party Type : Attesting Witness **Name :** Amal Singh **Sign & Date**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	



Neebha Singh
29/5/2025

<u>विकासकर्त्ता/उन्नयनकर्त्ता द्वितीय पक्ष का नाम एवं पूरा पता :–</u>

मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्राईवेट लिमिटेड (MUNDESHWARI MULTICON PRIVATE LIMITED (PAN-AAFCM3466J), जो कंपनी एक्ट 2013 वो अधिनियम 18 कम्पनी निगमन (Incorporation) अधिनियम 2014 के अन्तर्गत संचालित है, जिसका कॉर्पोरेट पहचान संख्या–U45201BR2007PTC-013338, दिनांक–26–12–2007 ई0, जिसका प्रधान कार्यालय–फ्लैट सं0–101/102, प्रथम तल, अमिताभ कुंज अपार्टमेंट, मेन रोड, बुद्धा कॉलोनी, पत्रालय–जी0पी0ओ0, थाना–बुद्धा कॉलोनी, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्त्ता/प्रबंध निदेशक **श्री समरेन्द्र सिंह (MR. SAMRENDRA SINGH)** (D.O.B.-23-09-1959/Aged about-66 Years, Aadhaar-4840 2329 1762, Mobile-9304115678), पिता का नाम स्वर्गीय सरयु सिंह, निवास स्थान–फ्लैट सं0–501, तालुका अपार्टमेंट, सरयु कॉम्पलेक्स, मेन रोड, बुद्धा कॉलोनी, पत्रालय–जी0पी0ओ0, थाना–बुद्धा कॉलोनी, शहर एवं जिला–पटना (बिहार), पिन–800001, राष्ट्रीयता–भारतीय, जिन्हें आगे **"विकासकर्त्ता"** इत्यादि के नाम से सम्बोधित किया गया है, जिसमें उनके कार्यालय के अधिन्यासी, नामित एवं उत्तराधिकारीगण इत्यादि सम्मिलित है, जो इसमे द्वितीय पक्ष के रुप में वर्णित है, के बीच निष्पादित हुआ।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

–: : सन्दर्भ : :–

हकियत यह है कि अनुसूची–I के लॉट–I में वर्णित भूमि क्षेत्रफल–31.5 डिसमिल भूमि श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) ने दिनांक–26–07–2008 ई0 को निबन्धित विक्रय दस्तावेज संख्या–5148, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–80, पृष्ठ संख्या–9 से 20 तक, सी0डी0 संख्या–13/2008 ई0, टोकन संख्या–6121/2008 ई0 एवं सिरियल संख्या–6001, अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर (बिहार) के द्वारा श्री रामेश्वर राय, पिता का नाम स्वर्गीय शकलू राय, निवास स्थान–ग्राम–उफरपुरा, पत्रालय–सहाय नगर, थाना–दानापुर, जिला–पटना (बिहार) एवं वर्तमान पता–ग्राम–सरारी, पत्रालय–खगौल, थाना–शाहपुर, जिला–पटना (बिहार) से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए, दाखिल–खारिज वाद के द्वारा रजिस्टर–2 में श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) अपना नाम दर्ज कराकर अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–सरारी के माध्यम से जमाबन्दी सं0–1237, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900078864, भाग वर्तमान–11 एवं पृष्ठ सं0–68640 पर लगान अदा करती हुए चली आ रही हैं।

यह कि अनुसूची–I के लॉट–II में वर्णित भूमि क्षेत्रफल–31.25 डिसमिल एवं अन्य भूमि क्षेत्रफल–62.50 डिसमिल भूमि श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) की खरीदगी सम्पत्ति है। जिसे श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) ने दिनांक–06–03–2009 ई0 को निबन्धित विक्रय दस्तावेज संख्या–3332, पुस्तक संख्या–1, जिल्द संख्या–56, पृष्ठ संख्या–400 से 407 तक, सी0डी0 संख्या–9/2009 ई0, टोकन संख्या–3867/2009 ई0 एवं सिरियल संख्या–3830, जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार) के द्वारा श्री मनीष लाल, पिता का नाम स्वर्गीय प्रिय रंजन रॉय, निवास स्थान–ग्राम–सरारी, पत्रालय–खगौल, थाना–शाहपुर, जिला–पटना (बिहार) एवं वर्तमान

MUKESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

निवास स्थान–फ्लैट सं0–101, सुमित्रा अपार्टमेन्ट, रोड सं0–2, राजेन्द्र नगर, थाना– दानापुर, जिला–पटना (बिहार) से खरीदे है वो खरीदारी के दिन से श्रीमती निभा सिंह (भूखण्ड स्वामिणी) उपरोक्त खरीदगी सम्पत्ति पर शान्ति पूर्वक निर्विवाद रूप से पूर्ण भू–स्वामिणी की हैसियत से काबिज–दाखिल वो मालिक मुस्तकिल रहते हुये, सम्पत्ति संबंधी व्यवस्था करके एवं करवाकर इससे उत्पत्ति आय का उपयोग वो उपभोग स्वतंत्र रूपेण करते हुए चली आ रही है।

इस प्रकार अनुसूची–I में वर्णित भूमि का सर्वाधिकारी वो दखलकार वो हस्तांतरण कर्त्ता का मात्र प्रमाण भूखण्ड स्वामिणी को प्रमाणित होता है वो भूखण्ड स्वामिणी को अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल–कब्जा प्राप्त है तथा सम्पत्ति के भू–स्वामिणी बिना किसी दूसरे के हस्तक्षेप के शांति पूर्वक रहते हुए चले आ रहे हैं।

इस तरह भूखण्ड स्वामिणी लेख्य सम्पत्ति का अन्तरन एवं किसी भी प्रकार का एकरारनामा इत्यादि करने के लिए सक्षम हैं।

यह कि विकासकर्त्ता मुण्डेश्वरी मल्टीकॉन प्राईवेट लिमिटेड एक रीयल इस्टेट प्राईवेट कम्पनी है, जिसका मुख्य उद्देश्य भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाना, डुप्लेक्स/ट्रिपलेक्स/ग्रुप हॉउसिंग/टाउनशिप का निर्माण करना, कॉलोनी बसाना, व्यावसायिक/आवासीय बहुमंजिला इमारत बनाना, मॉल बनाना वो अनेक प्रकार से भूमि का विकास कर उसे अपने क्रेता को बेचना है।

यह कि भूखण्ड स्वामिणी और विकासकर्त्ता के बीच अनुसूची–I में वर्णित भूमि का विकास कर बहुमंजिला इमारत बनाने के संबंध में इस दस्तावेज के निष्पादन के पहले से बातचीत चल रही थी और अब विकासकर्त्ता ने अंतिम रुप से यह निर्णय लिया है कि वे उक्त भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण हेतु ग्रहण करेंगे एवं विकासकर्त्ता अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेगें।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director
29/5/25

29/5/2025

यह कि उपर्युक्त भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता की आपसी सहमति से यह निर्णय लिया गया कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं बंधनों पर किया जायेगा :–

1. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची–I में वर्णित भूमि को, विकासकर्त्ता की नियुक्ति, वर्णित भूखण्ड क्षेत्र पर नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार से प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा एवं प्लान स्वीकृत कराकर उसके अनुरुप एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 /समय–समय पर संशोधित अधिनियम/सम्बन्धित नए/अन्य अधिनियम के प्रारूप के अनुसार निर्माण कार्य वर्णित निर्धारित अवधि के अन्दर, नियम एवं शर्त्तों के अनुसार विकासकर्त्ता करेंगे। इस संदर्भ में भूखण्ड स्वामिणी की पूरी जिम्मेदारी होगी कि सम्बन्धित विभाग को देने हेतु आवश्यक सभी भूमि सम्बन्धित दस्तावेज इस एकरारनामा के निष्पादन के तुरन्त बाद विकासकर्त्ता को उपलब्ध कर दें एवं भूमि के सभी आवश्यक कागजात के पूर्ण होने के पश्चात् नक्शा नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार के समक्ष उपस्थित किया जाएगा।
2. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के स्वामित्व संबंधित सभी दस्तावेजों की प्रति विकासकर्त्ता को उपलब्ध कर देंगें, अगर भूखण्ड स्वामिणी अपने भूखण्ड से संबंधित मूल दस्तावेजों को विकासकर्त्ता को उपलब्ध कराने/देने में बिलम्ब करते है, तो बिलम्ब अवधि को निर्धारित निर्माण काल के समय अवधि के साथ समायोजित किया जायेगा।
3. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता को यह आश्वासन देते हैं एवं विश्वास दिलाते हैं कि इस दस्तावेज के निबन्धन के पन्द्रह दिन के अन्दर भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड का निर्विवाद भौतिक दखल–कब्जा देते हुये, सीमांकन कराकर, बाउण्ड्री (चारदीवारी) का निर्माण स्वयं वो अपने उत्तराधिकारियों के उपस्थिति में करवायेंगे, जिससे विकासकर्त्ता निर्माण कार्य निर्धारित समय पर सुचारू रूप से कर सकेगें।
4. **यह कि** विकासकर्त्ता उक्त भूमि का विकास कर अधिकतम अनुमान्य एफ.ए.आर. सुनिश्चित करेंगे और तद्नुसार विकास योजना बनायी जाएगी और भवन स्वीकृत प्राधिकार अर्थात् नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार को भेजी जाएगी।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director
24/5/25

Neelu Sinha
24/5/2025

5. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी सहमत हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु संबंधित प्राधिकार के नियमों एवं परिनियमों के अनुसार प्रस्तावित निर्माण की योजना बनाना और स्वीकृति के लिए आवेदन तैयार करना, कानूनी कदमों, वचनबद्धता सम्बन्धी कागजात तैयार करना, हस्ताक्षर करना तथा परियोजना की स्वीकृति के लिए विकासकर्त्ता उक्त वास्तुकार (architect) द्वारा निर्मित प्लान नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकारों अगर हो, को विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर से अपनी ओर से जमा कर देंगे और बहुमंजिला इमारत की स्वीकृत प्राप्त करेंगे, उपर्युक्त कार्य से संबंधित खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता करेंगे।

6. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु विकासकर्त्ता को अधिकार देते हैं कि विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु सभी तरह के आवेदनों/नक्शा पर अपना हस्ताक्षर कर देगें तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड एवं अन्य भूमि को मिलाकर बहुमंजिला इमारत का निर्माण करेंगे, भविष्य में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत बनने के बाद अगर नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार से पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर निर्माण करने की स्वीकृति के लिए भी संशोधित योजना हेतु विकासकर्त्ता अपने हस्ताक्षर के द्वारा नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार के यहाँ नक्शा स्वीकृति हेतु दे सकते हैं तथा नक्शा स्वीकृत कराकर, अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर पूर्व में बने बहुमंजिला इमारत से ऊपर या अन्य स्थान पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण विकासकर्त्ता करेंगे।

7. **यह कि** दोनों पक्षों द्वारा यह निर्विवाद रूप से तय किया गया है कि नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के नक्शा में अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में स्वीकृत F.A.R. के क्षेत्रफल का **50 (पचास) प्रतिशत** हिस्सा (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 को छोड़कर) आवासीय क्षेत्र में परम निर्मित/विक्रय योग्य क्षेत्रफल के रूप में भूखण्ड स्वामिणी को प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता के द्वारा फ्लैट एवं पार्किंग (प्रत्येक फ्लैट के साथ एक पार्किंग) का आवन्टन किया जाएगा वो बाकी बचा कुल परम निर्मित/विक्रय योग्य क्षेत्रफल एवं सम्पूर्ण ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0/पार्किंग विकासकर्त्ता का होगा। जिसकी सहमति स्वीकृत के साथ भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता के द्वारा दी जाती है।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

8. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी को अपने अनुसूची–I में वर्णित सम्पत्ति के क्षेत्रफल के निश्वत् अपना उपरोक्त निर्धारित हिस्सा प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के किसी भी ब्लॉक, स्थान या तल्ला पर फ्लैट इत्यादि के रूप में आवन्टन किया जायेगा, क्योंकि प्रस्तावित निर्माण अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड वो अन्य भूखण्ड को मिलाकर निर्माण किया जायेगा।

9. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूमि पर भूखण्ड स्वामिणी के अलावे किसी अन्य का किसी प्रकार का कोई हिस्सा नहीं है, अगर कोई दावा करता है, तो इसकी सम्पूर्ण जिम्मेदारी वो जबावदेही भूखण्ड स्वामिणी की है वो रहेगी एवं इसका निपटारा भूखण्ड स्वामिणी स्वयं प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में मिलने वाले अपने उपरोक्त निर्धारित हिस्से के द्वारा ही करेंगे, किसी भी परिस्थिति में विकासकर्त्ता का हिस्सा प्रभावित नहीं होगा।

10. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता को निर्विवाद रूप से अधिकृत करते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नक्शा स्वीकृत होने के पश्चात् भूखण्ड स्वामिणी के अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में भूखण्ड स्वामिणी को उनके सम्पूर्ण हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग स्पेस को विकासकर्त्ता निर्धारित कर, आबंटित कर देगें, जो इस विकासकार्य एकरारनामा का अभिन्न अंग होगा एवं उसी के अनुरूप दोनों पक्षों उक्त फ्लैट/पार्किंग वो अन्य स्थान पर कब्जाधारी बनेंगे तथा स्वामित्व होगा, इसमें भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता को किसी भी प्रकार का आपत्ति ना अभी है ना भविष्य में होगा।

11. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता शेयर वितरण के समय फ्लैटों/यूनिटों के रूप में निर्मित क्षेत्र के समायोजन में अगर भूखण्ड स्वामिणी को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो भूखण्ड स्वामिणी बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि विकासकर्त्ता को देंगे, अगर विकासकर्त्ता को निर्मित क्षेत्र का उपरोक्त वर्णित हिस्सा से ज्यादा क्षेत्रफल मिलता है, तो विकासकर्त्ता बढ़े हुए निर्मित क्षेत्र का बाजार मूल्य के अनुसार प्रतिफल की राशि भूखण्ड स्वामिणी को देंगे।

12. **यह कि** नक्शा स्वीकृति के पश्चात् भवन निर्माण होने पर मंजिलों में बढ़ोतरी का संशोधित नक्शा यदि अनुमोदित होता है तो वैसी स्थिति में निर्माण कार्य विकासकर्त्ता द्वारा पूर्ण करने पर उपर्युक्त अंकित अनुपातिक हिस्से के लिए भूखण्ड स्वामिणी भी हकदार होंगे और उसी अनुपात में क्रेताओं/स्वामियों का प्रति फ्लैट अनुपातिक भूमि में हिस्सा बदल जायेगा।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director
29/5/25

Neelkesh
29/5/2025

13. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में बनाये जाने वाले फ्लैट वो अन्य स्थान के निर्मित क्षेत्र का मापी के निश्वत् आर्किटेक्ट के द्वारा निर्गत किया गया प्रमाण–पत्र दोनों पक्षों को मान्य वो बाध्यकारी होगा।

14. **यह कि** विकासकर्त्ता, भूखण्ड स्वामिणी को विश्वास दिलाते हैं कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु प्रस्तावित योजना का नक्शा नियमानुसार नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार /पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत कराकर, भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता द्वारा अनिबंधित हिस्सा का वितरण का निष्पादन करने की तिथी से, रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी, बिहार द्वारा परियोजना का निबन्धन करवाकर निर्माण कार्य शुरू करने हेतु अनुमति मिलने की तिथि से जो बाद में हो उसी समय सीमा से निर्माण कार्य सात वर्ष इसके अतिरिक्त छह महीना का समय विकासकर्त्ता को ग्रेस अवधि के रूप में भूखण्ड स्वामिणी द्वारा दिया गया है, जिसके भीतर उक्त भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत का निर्माण कर, भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से के आवंटित क्षेत्रों के निर्माण, विकासकर्त्ता भूखण्ड स्वामिणी का पूरा हिस्सा दखल कब्जा दे देंगे, बशर्ते कि प्राकृतिक अप्रत्याशित घटना, लॉक डाउन, महामारी, निर्माण सामाग्री के उपलब्ध नहीं होने, स्वामित्व सम्बन्धित विवाद, न्यायालय या सक्षम प्राधिकार से निर्माण कार्य में लगाया गया रोक एवं अन्य किसी कारणों से निर्माण कार्य में बाधा न पहुँचे तथा उन समयों को निर्माण के लिये निर्धारित अवधि में गणना नहीं की जाएगी एवं समय स्वतः बढ़ जाएगा।

15. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी यह भी घोषणा करते हैं, कि यदि किसी प्रकार का दावा या अन्य प्रकार का विवाद उक्त भूखण्ड या भूखण्ड के अंश पर स्वामित्व संबंधित होगा तो इस तरह के मामले को भूखण्ड स्वामिणी खुद अपने खर्च पर जल्द से जल्द निबटायेंगे और इस कारण से निर्माण में हुई विलम्ब को निर्माण अवधि में नहीं जोड़ा जायेगा।

16. **यह कि** किसी कारणवश जिसके लिए भूखण्ड स्वामिणी दोषी हो निर्माण कार्य बन्द हो जाये या निर्माण कार्य में बाधा हो अथवा सरकारी नितियों के कारण, मुकदमों के कारण या न्यायालय आदेश के तहत निर्माण कार्य ठप्प हो जाये ऐसी परिस्थिति में विकासकर्त्ता का कोई दोष नहीं माना जाएगा। विकासकर्त्ता के द्वारा सभी कानूनी प्रक्रियाओं को गुजरने में जो समय लगेगा उन सभी समयों की गणना निर्धारित समय में नहीं की जाएगी।

17. **यह कि** बहुमंजिला इमारत बनने के सभी तरह के खर्च का वहन इस एकरारनामा के निष्पादन की तिथि से विकासकर्त्ता द्वारा उठाया जायेगा, जबकि विकासकर्त्ता इस बात के लिये जबावदेह नहीं होंगे कि इस एकरारनामा के निष्पादन के पहले का बकाया राशि अथवा किसी तरह की जबावदेही नहीं उठायेंगे तथा उसकी जबावदेही भूखण्ड स्वामिणी की होगी तथा अनुसूची–I में वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी तरह के विवाद/रोक के लिए भूखण्ड स्वामिणी पूर्ण रूप से जबावदेह होंगे।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director
29/5/25

29/5/2025

कार्यालय

18. **यह कि** इस एकरारनामा के तहत विकासकर्त्ता को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और भूखण्ड स्वामिणी के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र से कोई सरोकार या दावा विकासकर्त्ता नहीं करेंगे।

इसी तरह भूखण्ड स्वामिणी को सिर्फ उनके आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र से ही सरोकार होगा और विकासकर्त्ता के आवंटित हिस्से के निर्मित क्षेत्र में कोई सरोकार या दावा भूखण्ड स्वामिणी नहीं करेंगे तथा दोनों पक्ष अपने–अपने हिस्से को बिना दूसरे के इजाजत के बेचने, उपयोग करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

19. **यह कि** निर्माण कार्य के मार्ग में विकासकर्त्ता के द्वारा कार्य सम्पादन हेतु सभी तरह के कानूनी प्रक्रियाओं को पूर्ण करने का अधिकार होगा, पूँजी की व्यवस्था (लोन) विकासकर्त्ता अपने हिस्से के अनुसार लेंगे। विकासकर्त्ता, भूखण्ड स्वामिणी के विकसित क्षेत्रों पर किसी तरह का बैंक ऋण (लोन) इत्यादि नहीं लेंगे। पूंजी मुहैया हेतु भूखण्ड स्वामिणी या विकासकर्त्ता के हिस्से का खरीदार किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान से आर्थिक ऋण लेने, बुकिंग कार्य/आर्थिक ऋण उगाही सिर्फ अपने–अपने हिस्से के अनुसार करेंगे इसके लिए भूखण्ड स्वामिणी या विकासकर्त्ता को किसी प्रकार का अनापत्ति प्रमाण पत्र एक–दूसरे से लेने की आवश्यकता ना है ना होगी।

20. **यह कि** जब कभी विकासकर्त्ता को आवश्यकता होगी, कि भूखण्ड स्वामिणी की आवश्यकता किसी भी तरह के वसिकाओं के निष्पादन में पड़ेगी, तब भूखण्ड स्वामिणी किसी भी क्रेता/तीसरे पक्ष के साथ खरीद फरोख्त के लिये स्वामित्व स्थानांतरण हेतु या अन्य कागजातों पर विकासकर्त्ता एवं भूखण्ड स्वामिणी हस्ताक्षर/निष्पादन करेंगे तथा निर्धारित किये गये शेयर्स के मुताबिक आचरण करेंगे।

21. **यह कि** दोनों पक्षों के बीच यह भी सहमति हुई है कि विकासकर्त्ता एवं भूखण्ड स्वामिणी अपने–अपने हिस्से के निर्विवाद रूप से पूर्ण स्वामिणी होगें एवं अपने–अपने हिस्से के निश्वत् नगरपालिका कर या किसी भी अन्य सभी प्रकार का वस्तु एवं सेवा कर/कर/टैक्स/ई0डब्लू0एस0/आश्रय निधि से सम्बन्धित भुगतान स्वयं उचित माध्यम से करेगें या निर्मित क्षेत्र के अनुपात में दोनों के उपरोक्त हिस्से के अनुसार प्रभावित होगा।

22. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अनुपात में प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत में निर्माणोपरान्त विकासकर्त्ता के द्वारा फ्लैट एवं पार्किंग के दखल–कब्जा के पूर्व अपने सम्पूर्ण हिस्से का वस्तु एवं सेवा कर, क्लब मेम्बरशिप/सदस्यता, डी0जी0 बैकअप चार्ज, वन टाईम मेंटेनेंस एवं किसी भी अन्य प्रकार का शुल्क/कर का भुगतान कर देने के पश्चात् ही अपने हिस्से के फ्लैट एवं पार्किंग का दखल–कब्जा का दावा विकासकर्त्ता से करेगें एवं पूर्ण भुगतान कर दखल–कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् बहुमंजिला इमारत के रखरखाव हेतु बनने वाले एसोसियेसन के सदस्य बनेगें एवं निर्धारित मासिक रखरखाव शुल्क का समयानुसार भुगतान करते रहेगें। मासिक रखरखाव शुल्क का भुगतान निर्धारित समय पर नहीं करने की स्थिति में सार्वजनिक सुविधाओं का लाभ नहीं मिलेगा एवं विलम्ब से भुगतान करने पर विलम्ब शुल्क के साथ भूखण्ड स्वामिणी भुगतान करेगें।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

23. **यह कि** अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे/आस–पास के भूखण्ड पर विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत हेतु विकासकार्य एकरारनामा किसी से करते हैं या भूखण्ड खरीदते हैं तब अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड को अन्य भूखण्ड के साथ मिलाकर बहुमंजिला इमारत एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण करेंगे या अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड पर निर्मित बहुमंजिला इमारत के लिये उपयोग किया जाने वाला रास्ता को ही दूसरी बनायी जाने वाली बहुमंजिला इमारत के लिए एपरोच रोड/पहुँच–मार्ग/उपागमन सड़क के रूप में करेंगे। जिसकी सहमति वो स्वीकृति इस दस्तावेज के द्वारा भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता को हमेशा के लिये अधिकार देते हैं, अब विकासकर्त्ता बहुमंजिला इमारत बनाने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड/प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के सटे अगल–बगल/आगे–पीछे/आस–पास के भूखण्ड को मिलाकर एक या एक से अधिक ब्लॉक के रूप में निर्माण हेतु सक्षम प्राधिकार के समक्ष सभी प्रकार के दस्तावेजों पर हस्ताक्षर कर स्वीकृति हेतु देंगे एवं बहुमंजिला इमारत के निर्माण हेतु सभी तरह का कार्य करेंगे।

24. **यह कि** विकासकर्त्ता प्रस्तावित निर्माण के लिए रकम जुटाने वो क्रेता को आकर्षित करने हेतु अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड में साइनबोर्ड/होर्डिंग इत्यादि लगायेंगे, न्यूज पेपर, इलेक्ट्रानिक मीडिया में विज्ञापन देंगे।

25. **यह कि** इस दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात् भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता एवं इनके कर्मचारियों, अभिकर्त्ताओं, कारीगरों, अभियंताओं एवं मजदूरों इत्यादि को उक्त सम्पत्ति में प्रवेश कर कार्य करने की अनुमति हमेशा के लिये देते हैं, जिससे वे विभिन्न विकासकार्य यथा नक्शा और योजना का निर्माण जैसे कार्य कर सकें एवं निर्माण के दौरान किसी दुर्घटना होने पर मजदुर क्षतिपूर्ति कानून अथवा किसी अन्य कानून के अन्तर्गत किसी दुर्घटना से संबंधित मुकदमें के लिए भूखण्ड स्वामिणी जबावदेह नहीं होगें।

26. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता सहमत और वचनबद्ध हैं, कि वे बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) एवं 5 (2) तथा समय–समय पर संशोधित अधिनियम/बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित अधिनियम, अन्य अधिनियम, अन्य सभी प्रावधानों एवं नियमों का पालन करेंगे और अधिनियम के अनुरुप भवन निर्माण पूर्ण होने के बाद भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता अपने–अपने हिस्से के पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामिणी होंगे तथा भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता अपने–अपने हिस्से को पृथक्/अलग से बेचने/अन्तरण करने के हकदार होंगे और उसका नियमानुकूल सक्षम निबंधन कार्यालय में निबंधन करेंगे, जिसमें उक्त अधिनियम एवं नियम का पालन किया जायेगा। विकासकर्त्ता अपने हिस्से का क्षेत्र को पूर्ण, निरपेक्ष एवं निर्विवाद स्वामी के रूप में बंधक रखकर ऋण ले लेंगे और विक्रय के लिए एकरारनामा इत्यादि करेंगे।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

27. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी घोषणा करते हैं :–

(i) कि भूखण्ड स्वामिणी को उक्त भूमि से संबंधित इसके अधिग्रहण या अधियाचना के लिए कोई नोटिस या अधिसूचना प्राप्त नहीं हुई है और उन्हें इसका विकास करने या कराने के लिए अधिकार प्राप्त है।

(ii) कि उक्त भूमि से संबंधित इस भूमि या इसके किसी हिस्से पर कोई दावा, मांग, निषेधाज्ञा या संलग्नता किसी करारोपन अधिकारी, राजस्व अधिकारी या सरकार अथवा स्थायी निकायों या अधिकारियों द्वारा नहीं है।

(iii) कि उक्त भूमि से संबंधित कोई मनोबंध या व्यवस्था नहीं चल रहा है और अगर विकासकर्त्ता को किसी ऐसे व्यवस्था का पता चले तो इसका पूरा निवारण भूखण्ड स्वामिणी अपने खर्च से करेगें।

(iv) कि भूखण्ड स्वामिणी के अलावा उक्त भूमि पर और किसी का कोई अधिकार, हिस्सा या हक नहीं है और भूखण्ड स्वामिणी किसी बेनामी भूखण्ड स्वामिणी के बेनामीदार नहीं है।

(v) कि भूखण्ड स्वामिणी ने घोषणा की है, कि उक्त भूमि पर कोई दायित्व या अवभार नहीं है और अगर उस पर कोई झूठा दावा करता है तो भूखण्ड स्वामिणी ऐसे दावे को अपने खर्चे पर समाप्त करेंगे।

(vi) कि उक्त भूमि के अधिकार से संबंधित किसी भी न्यायालय में कोई मुकदमा नहीं चल रहा है और कोई भी शुल्क या कर इस विलेख के लिखे जाने तक बाकी नहीं है और अगर इसके पूर्व का कोई टैक्स या शुल्क बकाया हो तो भूखण्ड स्वामिणी उसका भुगतान करेंगे।

(vii) कि भूखण्ड स्वामिणी उक्त भूमि के हस्तांतरण, अंतरण के उद्देश्य से मनोबंध हो जाने के बाद प्रस्तावित इमारत में विकासकर्त्ता सहित किसी समिति के हिस्से को सौंप देंगे और भूखण्ड स्वामिणी वचनबद्ध है कि वे पूर्वोक्त घोषणाओं के विरुद्ध कोई काम या कार्यवाई नहीं करेंगे।

(viii) कि विकासकर्त्ता को उन्नयनकृत संपत्ति में अपने हिस्से को बेचनें, पट्टा पर देने, ऋण लेने का अधिकार होगा।

(ix) कि विकासकर्त्ता पानी, बिजली और अन्य सुविधाओं के लिए संबंधित विभाग/अधिकारियों को आवेदन करेंगे तथा सिमेंट, लोहा और अन्य भवन निर्माण सामग्री के लिए सरकारी कोटा के परमिट के लिए एवं अन्य कार्यो के लिये भी आवेदन करेंगे।

(x) कि किसी भी याचिका (writ) नोटिस या अन्य कानूनी प्रक्रिया प्राप्त करना और भूखण्ड स्वामिणी की ओर से न्यायालय में किसी न्यायिक मजिस्ट्रेट tribunal या अन्य प्राधिकार के समक्ष उपस्थित होना साथ ही किसी न्यायालय सरकारी अधिकारी या tribunal के समक्ष उक्त सम्पति से संबंधित किसी मामले, मुकदमें में उपस्थित होना, बचाव करना, मुकदमा दायर करना, सभी आवश्यक कागजात पेश करना एवं वकालतनामा दायर करना।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

(xi) कि विकासकर्त्ता द्वारा बहुमंजिला इमारत के निर्माण में यह अधिकार होगा कि वह अपने कार्य को सम्बन्धित व्यक्ति/एजेन्सी के द्वारा कर सकते हैं।

(xii) कि भूखण्ड स्वामिणी, विकासकर्त्ता को अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के निश्वत् न्यायपूर्ण, विधि संगत निर्माण कार्य करने हेतु सभी प्रकार के अधिकार देते हैं।

28. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी अपनी सहमति और वचनबद्धता व्यक्त करते हैं कि वे विकासकर्त्ता के पक्ष में इस मनोबंध की शर्तों के अनुरुप उक्त भूमि के विकास से संबंधित सभी आवश्यक कार्य करने के लिए भूखण्ड स्वामिणी की ओर से विकासकर्त्ता को प्राधिकृत करते हैं।

29. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी वचनबद्ध हैं कि वे ऐसा कोई कार्य नहीं करेंगे जिससे विकासकर्त्ता को कार्य करने में कोई बाधा या विरोध हो और विकासकर्त्ता को उक्त भूमि पर शांतिपूर्वक काम करने में किसी प्रकार की परेशानी हो। उक्त भूमि के विकास के लिए उसकी योजना बनाने के लिये तथा उक्त इमारत के निर्माण के लिए विकासकर्त्ता पूर्ण रूप से स्वतंत्र होंगे।

30. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता ने आपसी सहमति से निर्णय लिया है कि प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का नाम विकासकर्त्ता द्वारा रखा जायेगा।

31. **यह कि** प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत के किसी फ्लैट, ऑफिस स्पेस, दुकान, कमर्शियल स्पेस, यूनिट या अन्य रूप में विक्रय/हस्तानान्तरण की गयी एवं बहुमंजिला इमारत के भू–स्वामिणीगण को उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के द्वारा आवन्टन की गयी निर्मित क्षेत्र/परम निर्मित क्षेत्र जिसका खास एवं निजी, हक, स्वामित्व किसी व्यक्ति/व्यक्तियों के पास होगा, इसके अलावा भूखण्ड/बहुमंजिला इमारत के किसी भी स्थान पर विकासकर्त्ता विज्ञापन डिसप्ले बोर्ड, एंटीना/वी–सेट एंटीना, टावर इत्यादि स्वयं लगायेगें या किसी ऐजेन्सी या संस्थान के द्वारा लगवायेगें या किराया/लीज पर देगें, जिससे प्राप्त होने वाले कुल किराया/धनराशि पर सिर्फ विकासकर्त्ता का ही अधिकार होगा एवं प्राप्त करेगें, उपरोक्त बहुमंजिला इमारत के फ्लैट, ऑफिस स्पेस, दुकान, कमर्शियल स्पेस, यूनिट के स्वामिणी/गण स्वयं या किसी अन्य के माध्यम से किसी प्रकार के हक, अधिकार, उन्मुक्ति या विशेषाधिकार का दावा कभी नहीं करेगें।

32. **यह कि** सभी तरह का वाणिज्यिक क्षेत्र का विक्रय/लीज करने का अधिकार सिर्फ और सिर्फ विकासकर्त्ता का होगा, इसमें भूखण्ड स्वामिणी एवं इनके उत्तराधिकारीगण, स्थानपन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि को किसी भी प्रकार का आपत्ति ना अभी है ना भविष्य में होगा।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

पंजीयन कार्यालय, पटना

33. **यह कि** इस उन्नयन मनोबंध तथा इससे संबंधित सभी अन्य खर्च, शुल्क, कानूनी खर्च, जिसमें हस्तांतरण का स्टाम्प और निबंधन खर्च शामिल है, विकासकर्त्ता या उनके नामितों द्वारा वहन किया जायेगा।

34. **यह कि** एकरारनामा दोनों पक्षों के उत्तराधिकारी, स्थानापन्न एवं विधिक प्रतिनिधि इत्यादि पर लागू रहेगा।

35. **यह कि** किसी तरह का विवाद या मतभेद होने पर निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति The Arbitration and Conciliation Act के तहत किया जाएगा एवं विवाद या मतभेद समाप्त किया जाएगा।

36. **यह कि बिहार अपार्टमेन्ट स्वामित्व अधिनियम, 2006** / समय–समय पर संशोधित अधिनियम / बहुमंजिला इमारत से सम्बन्धित नए / अन्य अधिनियम की सभी नियम और शर्तें लागू होगी।

37. **यह कि** भूखण्ड स्वामिणी ने विकासकर्त्ता को पूर्ण विश्वास वो भरोसा दिलाये हैं कि अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड, हर तरह के नुक्स हकियत वो सभी तरह के ऋण भारों, बैंक ऋण, व्यक्ति ऋण वो अन्य तरह के स्वामित्व सम्बन्धित वाद–विवाद से बिल्कुल मुक्त एवं पाक–साफ है वो सम्पत्ति नगर परिषद् दानापुर निजामत् / पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार / पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित) / सक्षम प्राधिकार, भूमि हदबन्दी कार्यालय, भू–अर्जन कार्यालय, सम्पत्ति अधिग्रहण अटैचमेन्ट सम्बन्धित अध्यादेश / सूचना एवं किसी तरह का निषेधाज्ञा, किसी तरह के सरकारी–गैरसरकारी संस्थाओं, सरकारी– गैरसरकारी वित्तीय संस्थाओं या न्यायालय के द्वारा उक्त सम्पत्ति के अंश या पूर्ण भाग के निश्वत् किसी तरह की अधिसूचना प्रेषित नहीं की गयी है तथा भूखण्ड स्वामिणी उक्त सम्पत्ति / भूखण्ड से संबंधित कोई अन्य दस्तावेज किसी अन्य व्यक्ति के नाम से नहीं लिखे हैं वो न किए हैं और न ही भविष्य में करेंगे, अगर विकासकर्त्ता और इनके उत्तराधिकारी उक्त या अन्य वजह से अनुसूची–I में वर्णित भूखण्ड के अंश भाग या कुल भू–भाग से बेदखल हो जायें या कर दिये जायें या किसी तरह का नुकसान सहना पड़े तो वैसी सूरत में भूखण्ड स्वामिणी और इनके उत्तराधिकारीगण इसका पूर्ण निवारण अपने खर्च एवं संसाधन के द्वारा करेंगें।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

अनुसूची – I

विकासकर्त्ता द्वारा बनाये जाने बाले प्रस्तावित बहुमंजिला इमारतों के निर्माण हेतु भूखण्ड स्वामिणी के परती भूमि का विवरणः–

लॉट– I

क्षेत्रफल 31.5 डिसमिल (इकतीस दशमलव पाँच डिसमिल) आवासीय परती रैयती भूमि, **अवस्थित मौजा–सरारी, परगना–फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना–दानापुर वर्तमान थाना–शाहपुर, जिला–पटना (बिहार), अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–44 (चौवालीस), तौजी संख्या–5632/बिहार सरकार, खाता संख्या–375 (तीन सौ पचहत्तर), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–547 (पाँच सौ सैंतालीस) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹10/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–सरारी के माध्यम से जमाबन्दी सं0–1237, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900078864, भाग वर्तमान–11 एवं पृष्ठ सं0–68640 पर दिया जा रहा है एवं नगर परिषद् दानापुर निजामत/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार /पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	श्री मदन कुमार रॉय एवं सहायक रास्ता.
दक्षिण	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–547 का अंश श्रीमती निभा सिंह.
पूरब	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–545 श्री मदन कुमार रॉय.
पश्चिम	:–	कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–547 का अंश.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के **कोड सं0–165** पर अंकित है एवं **जोन–2 है**। जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹94,50,000/- है।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

लॉट– II

क्षेत्रफल 31.25 डिसमिल (इकतीस दशमलव दो पाँच डिसमिल) आवासीय परती रैयती भूमि, **अवस्थित मौजा–सरारी, परगना–फुलवारी शरीफ, सर्वे थाना–दानापुर वर्तमान थाना–शाहपुर, जिला–पटना (बिहार), अवर निबंधन कार्यालय–दानापुर, जिला निबंधन कार्यालय–पटना (बिहार)। जिसका सर्वे थाना संख्या–44 (चौवालीस), तौजी–बिहार सरकार, खाता संख्या–375 (तीन सौ पचहत्तर), कैडेस्ट्रल सर्वे खेसरा संख्या–546 (पाँच सौ छियालीस) का अंश एवं 547 (पाँच सौ सैंतालीस) का अंश** एवं सम्पत्ति का वार्षिक निर्धारित लगान लगभग ₹ 10/- अलावे शेष बिहार सरकार को अंचलाधिकारी कार्यालय–दानापुर (बिहार), हलका–सरारी के माध्यम से जमाबन्दी सं0–1237, कंप्यूटरीकृत जमाबन्दी सं0–212139900078864, भाग वर्तमान–11 एवं पृष्ठ सं0–68640 पर दिया जा रहा है एवं नगर परिषद् दानापुर निजामत्/पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/सक्षम प्राधिकार के अन्दर है, जिसका चौहद्दी निम्नलिखित है:–

–: : चौहद्दी : :–

उत्तर	:–	श्रीमती निभा सिंह.
दक्षिण	:–	श्री राम वल्लम प्रसाद एवं श्री सुरेश चन्द्र यादव.
पूरब	:–	श्रीमती निभा सिंह.
पश्चिम	:–	सहायक रास्ता.

नोट :– उपर्युक्त सम्पत्ति न्यूनतम दर पंजी के **कोड सं0–165** पर अंकित है एवं **जोन–2 है**। जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹93,75,000/- है।

नोट :– उपर्युक्त कुल सम्पत्ति क्षेत्रफल–62.75 डिसमिल, जिसका वर्त्तमान बाजार मूल्य ₹1,88,25,000/- (जिसमें लॉट–1 का मूल्य ₹94,50,000/- एवं लॉट–2 का मूल्य ₹93,75,000/- है।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

अनुसूची–II

बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से का वास्तु शास्त्रीय एवं ढ़ांचागत विवरणः–

ढ़ांचा :– सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत आर0सी0सी0 भूकम्परोधी फ्रेम ढ़ांचा।

Civil कार्य :– सक्षम प्राधिकार द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का छड़, ईट, सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।

परिसज्जन :– भूखण्ड स्वामिणी के हिस्से के सभी भीतरी दिवारे एवं छत Wall Putty का प्रथम सतह एवं बाहरी दिबाल weather coat से पुता होगा.

दरवाजे :– दरवाजे का चौखट लकड़ी/मेटल/समतुल्य का तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड उत्तम क्वालिटी का होगा तथा उस पर दो तह सिन्थेटिक इनेमेल पेन्ट होगा। पेन्ट की गुणवता प्रथम कोटि का होगा।

खिड़कियाँ :– UPVC/अल्मुनियम/समकक्ष का होगा।

फर्श :– सिरामिक या GVT फ्लोर टाइल्स या समकक्ष।

शौचालय :– सभी शौचालय में ठंडा एवं गर्म पानी का नल गीजर प्वाईन्ट के साथ, Glazed टाइल्स 7 फीट उँचाई यानी डोर लेवल तक, सभी शौचालय का सभी सामान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा।

रसोई घर :– 24 ईन्च उंची टाइल्स किचेन का फ्लोर सिरामिक/GVT टाइल्स का होगा।

लिफ्ट :– नियम के अनुसार उत्तम क्वालिटी का ISI ब्राण्ड लिफ्ट.

फायर सिस्टम :– बहुमंजिली इमारत फायर सिस्टम से परिपूर्ण होगा.

बिजली व्यवस्था :– मानक बिजली सामग्री के साथ Concealed पी0भी0सी0 Conduit Wring एवं ड्राइंग रूम में बिजली का स्वीच सौकेट उत्तम क्वालिटी का होगा। बैठकखाने में एक टी0वी0 का प्वाइंट होगा। फ्लैट के अन्दर Concealed बिजली का तार होगा, बैठकखाना किचेन एवं बाथरूम में Power Point देना है।

प्लम्बिंग एवं सेनेट्री :– प्लम्बिंग पाईप एवं Fittings ISI ब्राण्ड का होगा।

जेनरेटर :– जेनरेटर ध्वनिरहित ISI ब्राण्ड का होगा.

अन्य विवरण

1. चौबीस घंटे अपने ट्यूबवेल से जुडे सामूहिक उपरी टंकी से पानी की व्यवस्था/सरकारी अधिसूचना के अनुसार.
2. सामूहिक सेवा के लिए ध्वनि रहित जेनरेटर उत्तम क्वालिटी का होगा।

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
Managing Director

Neelesh
24/5/2025

निबंधन कार्यालय पटना

इस वास्ते यह दस्तावेज उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा भूखण्ड स्वामिणी एवं विकासकर्त्ता अपने मानसिक वो शारीरिक स्वस्थ–अवस्था में रहकर बिना किसी बाहरी अनुचित दबाव वो धमकाव के अपने तथा परिवार के हानि–लाभ को पूर्ण ज्ञान सहित भली –भाँति समझ वो बुझकर तथा हितैषियों एवं कानूनी सलाहकारों से परामर्श लेकर एक दूसरे के बनाम वो वहक स्वतंत्र गवाहान के समक्ष लिख दिए कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह का नाम एवं पूरा पता :–

1. Braj Kishore Singh
S/o Late Ram Kripal Singh
G-1, Sunny Tower
Budha Colony
Patna-1
29/05/2025

2. Amal Singh
S/o Samrendra Singh
501-Taluka apart.
Buddha colony
Patna-800001 Bihar
29/5/25

Neelam Singh
29/5/2025
(भूखण्ड–स्वामिणी का हस्ताक्षर)

MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.
29/5/25
Managing Director
(विकासकर्त्ता पक्ष का हस्ताक्षर)

भूखण्ड स्वामिणी द्वारा उपलब्ध कराए गए दस्तावेजों एवं भूखण्ड स्वामिणी के कथनानुसार इस निर्विवाद उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा का प्रारूप तैयार किया, उन्नयन मनोबंध/विकासकार्य एकरारनामा के प्रारूप को अच्छी तरह से भूखण्ड स्वामिणी वो विकासकर्त्ता को पढ़कर सुना व समझा दिया।

टंकणकर्त्ता–

सुबोध कुमार (अधिवक्ता)
एम.एस.सी., एल.एल.बी.

PROPERTY
DOCUMENT CENTRE
MOBILE - 9334167775
8877444499

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) or the B.T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act **Rs. 376600**
Addl. Stamp duty paid under Municipal Act. **Rs. 0**

Amt. Paid By N.J. Stamp Paper **Rs. 0**
Amt. Paid Through Bank Challan **Rs. 0**

Registration Fee						LLR+Proc Fee	Service Charge
A1	0 C	0 H1b	0 K1a	0 Lii	0	LLR Rs. 0	
A8	0 D	0 H2	0 K1b	0 Liii	0	Proc.Fee Rs. 0	
A9	0 DD	0 I	0 K1c	0 Mb	0	Total Rs. 0	Rs.500
A10	0 E	20000 J1	0 K2	0 Na	0		
B	0 H1a	0 J2	0 Li	0			
				Total	20000		

Total amount paid (Reg. Fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs - 20500

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Date : 29/05/2025

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Danapur (2802) on Thursday, 29th May 2025 by Neebha Singh W/O Samrendra Singh by profession Others, Status - Executant.

Neebha Singh 29/5/2025
Signature/L.T.I of Presentant

Date : 29/05/2025

Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement under section 58

Execution is admitted by Neebha Singh and Identified by the person (1. Name Braj Kishore Singh, Age 56, Sex Male, S/O Ram Kripal Singh, Sunny Tower Apartment, Budha Colony, Patna) whose Names, Photographs Fingerprints and Signature are affixed as such on back page/pages of the instrument.

Date : 29/05/2025

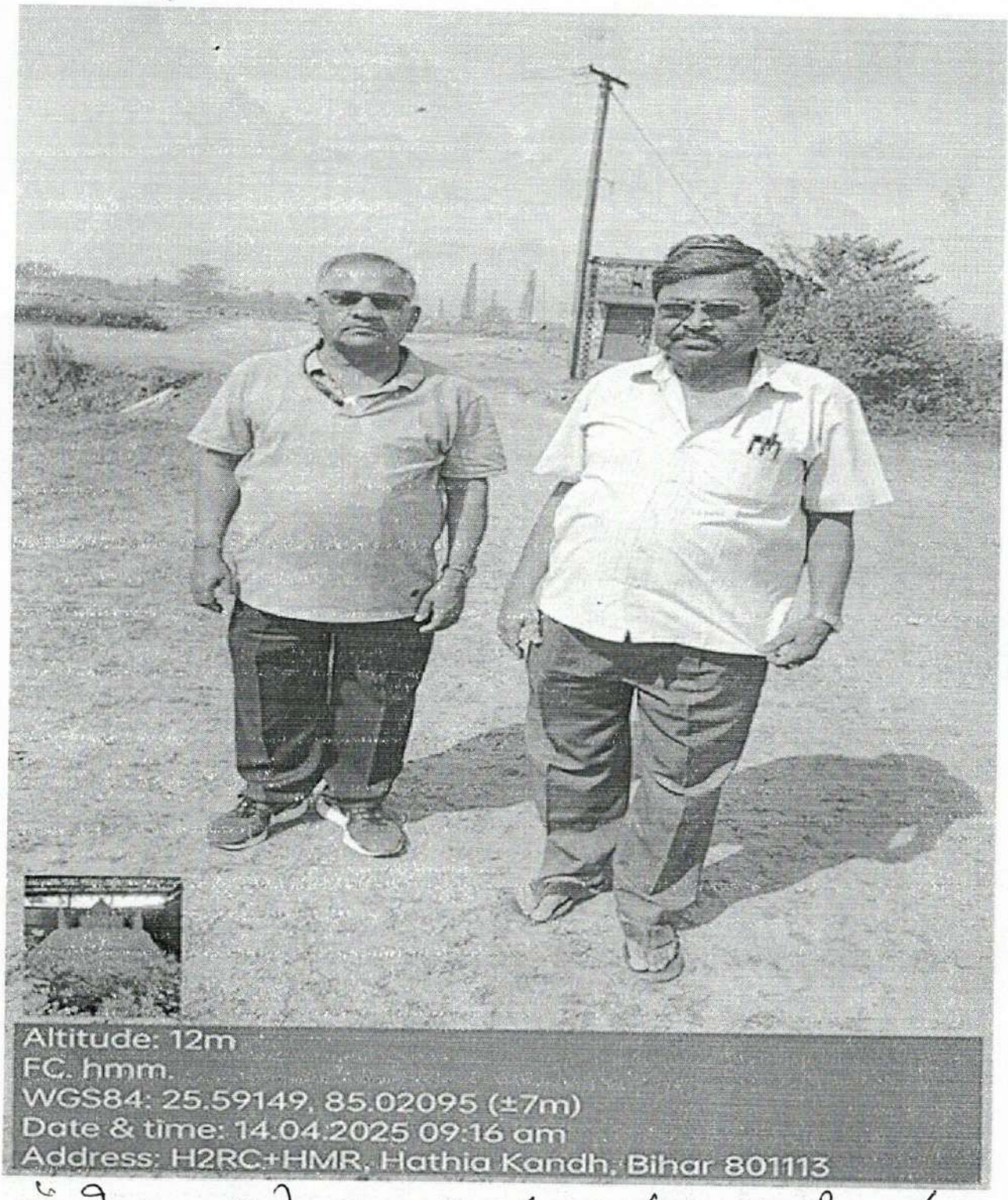
Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Danapur (2802) in Book 1 Volume No. 117 on pages on 1 - 22 for the year 2025 and stored in database of year 2025. The summary of document No 4139/2025 is printed on the front page of the document.

Date : 29/05/2025

29/5/25 Sd/-
Kumari Sweety
Registering Officer
Danapur (2802)



MUNDESHWARI MULTICON PVT. LTD.

Managing Director

विक्रेता / लेख्यकारी का हस्ताक्षर

क्रेता / लेख्यधारी का हस्ताक्षर

INDIA NON JUDICIAL
Government of Bihar
e-Stamp

Certificate No.	:	IN-BR-2501039483
Certificate Issue Date	:	28-May-2025 05:09 PM
GRN No.	:	BHR20250501059089E, BHR20250501087403E
Unique Doc Reference	:	EST-BR-2802-2500005178
Party Name	:	MUNDESHWARI MULTICON PVT LTD
Purchased by	:	MUNDESHWARI MULTICON PVT LTD
Purpose	:	NA Article no (NA)
Stamp Duty Paid (Rs.)	:	376600 (Three Lakh Seventy Six Thousand Six Hundred Only)
Reg. Fee (Rs.)	:	20000 (Twenty Thousand Only)
LLR & P Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Miscellaneous Fee (Rs.)	:	0 (Zero Only)
Discore SC (Rs.)	:	500 (Five Hundred Only)
Total Amount (Rs.)	:	397100 (Three Lakh Ninety Seven Thousand One Hundred Only)

IN 250104339 7

Statutory Alert:
1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at https://enibandhan.bihar.gov.in or using enibandhan Mobile App. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website/Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

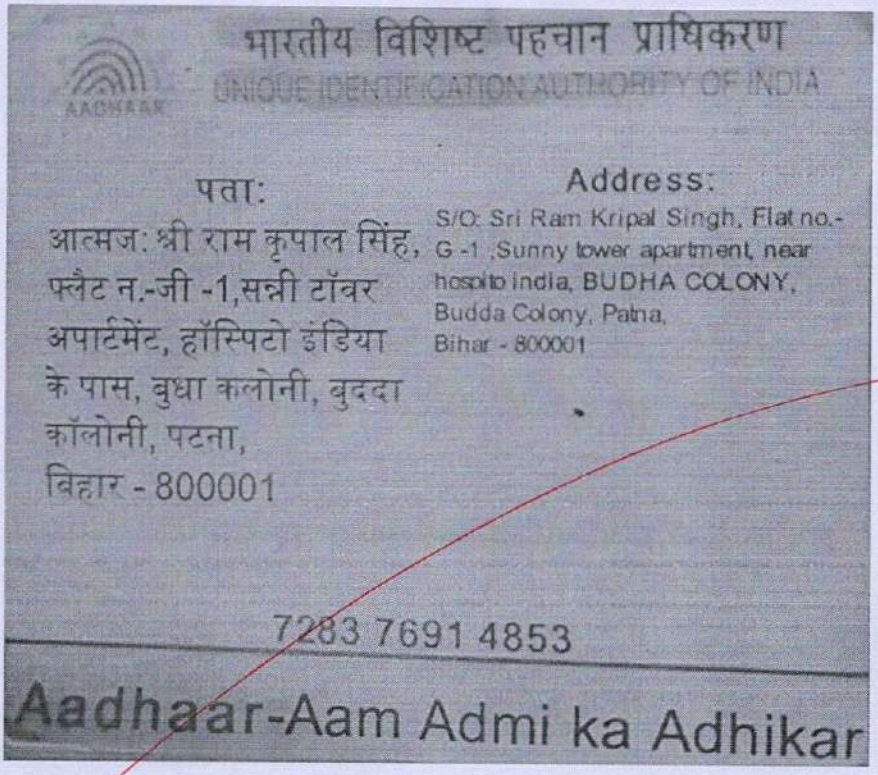


भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

ब्रज किशोर सिंह
Braj Kishore Singh
जन्म तिथि/ DOB: 30/04/1969
पुरुष / MALE

7283 7691 4853

आधार-आम आदमी का अधिकार



भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

पता:
आत्मज: श्री राम कृपाल सिंह,
फ्लैट न.-जी -1,सन्नी टॉवर
अपार्टमेंट, हॉस्पिटो इंडिया
के पास, बुधा कलोनी, बुददा
कॉलोनी, पटना,
बिहार - 800001

Address:
S/O: Sri Ram Kripal Singh, Flat no.-
G -1 ,Sunny tower apartment, near
hospito India, BUDHA COLONY,
Budda Colony, Patna,
Bihar - 800001

7283 7691 4853

Aadhaar-Aam Admi ka Adhikar

Identifier

Pradeep Kishore Singh
29/05/2025

निबंधन कार्यालय, पटना